

В управлении развитием города целесообразно использовать современные методы регионального менеджмента, стратегическое планирование.

Необходимы целевые планы и программы действий, предусматривающие комбинацию всех методов воздействия на экономическое развитие города. При этом весьма важным аспектом составления таких программ является анализ баланса результатов и затрат, связанных с их осуществлением.

Все это будет способствовать реализации основных полномочий органов местного самоуправления в сфере социально-экономического и культурного развития города – обеспечению сбалансированного экономического и социального развития территории, эффективному использованию всех городских ресурсов и определению приоритетных направлений развития города с целью выполнения главной задачи – повышения жизненного уровня населения.

*Получено 15.06.2004*

УДК 628.1.147

Е.А.ГРИНЕВИЧ, канд. техн. наук

*Харьковский городской исполнительный комитет*

## **ПРОБЛЕМЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ И ПУТИ РЕФОРМИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА г.ХАРЬКОВА**

Рассматривается внедрение новых форм управления жилищно-коммунальным хозяйством на уровне территориальных общин, в частности делегированного управления, а также внедрение системы договорных отношений, обусловленных появлением в этой сфере хозяйствующих субъектов разных организационно-правовых форм.

Реформирование жилищного хозяйства г.Харькова начато еще в 1992 г., с момента принятия Закона Украины «О приватизации государственного жилищного фонда» [4]. Харьков стал одним из первых городов, где начали создавать объединения совладельцев многоквартирных домов, привлекать на конкурсной основе негосударственные предприятия для обслуживания жилищного фонда. Результаты проведенных в нашем городе экспериментов по этим вопросам легли в основу принятия соответствующих законодательных и нормативных актов на государственном уровне.

Отсутствие системных преобразований в жилищно-коммунальной сфере как на государственном уровне, так и на уровне местных органов исполнительной власти и органов местного самоуправления, несовершенство нормативно-правовой базы и непоследовательность в при-

нятии решений не позволили достичь желаемого результата относительно создания финансово-способных и эффективно работающих в рыночных условиях предприятий жилищно-коммунального хозяйства, которые предоставляли бы потребителям услуги необходимого уровня и качества.

В 2000 г. решением сессии Харьковского городского совета была утверждена «Программа реформирования жилищного хозяйства г. Харькова на 2001-2002 гг.», определившая основные пути реформирования отрасли, направленные на улучшение качества предоставляемых услуг и удешевление их стоимости путем создания конкуренции и снижения налогового пресса. Анализ исследований, проведенных при подготовке «Программы реформирования жилищно-коммунального хозяйства г. Харькова» [1], показал острую необходимость разработки Концепции устойчивого развития города в целях обеспечения устойчивого развития и пути реформирования жилищно-коммунального хозяйства г. Харькова.

Эффективное управление объектами жилищно-коммунального хозяйства на местном уровне требует разработки инвестиционных и производственных программ, внедрения мониторинга деятельности предприятий, что позволит органам местного самоуправления реализовать собственные полномочия относительно обеспечения населения качественными жилищно-коммунальными услугами [2, 3].

В рамках отраслевых Программ на протяжении трех лет с целью приближения исполнителей жилищных услуг к их потребителям, повышения ответственности за конечные результаты работы в городе осуществлялась реорганизация структуры управления жилищным хозяйством путем создания на базе жилищно-эксплуатационных участков (ЖЭУ) и других структурных специализированных подразделений КПЖРЭП – самостоятельных субъектов – коммунальных жилищно-эксплуатационных предприятий (КЖЭП) и коммунальных специализированных предприятий, избравших упрощенную систему налогообложения [2, 3].

В настоящее время обслуживанием жилищного фонда коммунальной собственности города заняты 62 коммунальных и 10 негосударственных предприятий.

Проведенная в городе реорганизация системы управления жилищным хозяйством позволила при неизменных с 2000 г. тарифах на услуги по содержанию жилищного фонда (квартирной платы) погасить задолженность по заработной плате, повысить ее уровень, рассчитать за потребленные энергоресурсы, а также сохранить кадровый потенциал жилищного хозяйства. Опыт работы созданных коммуналь-

ных предприятий показал целесообразность реорганизации, направленной на укрепление нижнего звена управления жилищным хозяйством и повышение уровня его ответственности за конечные результаты работы.

Требуется дальнейшего усовершенствования среднее звено управления процессами жилищного фонда города на районном уровне, представленного действующими ныне коммунальными производственными жилищными ремонтно-эксплуатационными предприятиями (КПЖРЭП).

Отношения КПЖРЭП и малых коммунальных жилищно-эксплуатационных предприятий (КЖЭП) строятся на договорных основах. При этом КПЖРЭП, на балансе которых находится жилищный фонд, практически находятся в зависимости от нижнего звена, так как содержатся за счет отчислений КЖЭП и не имеют рычагов материального и административного воздействия на них. Ограниченная управляемость со стороны среднего звена, как следствие, ставит под сомнение объективность контроля с его стороны за качеством жилищных услуг, оказываемых нижним звеном – КЖЭП. В настоящее время разрабатывается и готовится к утверждению новая схема районного звена управления жилищным хозяйством. Предположительно, такой структурой должно стать районное жилищное управление (РЖУ), финансируемое за счет средств городского бюджета, что позволит сделать его финансово независимым от КЖЭП и возложить на него основные функции контроля за исполнением правил и норм технической эксплуатации и ремонта жилых домов [1].

С целью улучшения финансового состояния жилищно-эксплуатационных предприятий, усугубляемого введением минимальной заработной платы в размере 205 грн., введением для предприятий-единоналожников отчислений в Пенсионный фонд в размере 32%, повышением тарифов на обезвреживание бытового мусора, повышением цен на материалы и ГСМ при остающихся неизменными тарифах, для рассмотрения на заседании горисполкома и последующего утверждения на сессии городского совета подготовлены предложения по распределению перечня услуг, которые входят в состав квартирной платы, на три группы по источникам финансирования:

- перечень услуг по содержанию жилых домов и придомовых территорий, которые будут выполняться жилищно-эксплуатационными предприятиями за счет квартирной платы (платы за содержание жилья) в пределах тарифов, утвержденных распоряжением Харьковской облгосадминистрации от 28.04.1999 г. №344;

– перечень услуг, связанных с содержанием жилых домов и придомовых территорий, которые будут выполняться за счет средств местных бюджетов;

– перечень услуг по содержанию жилых домов и придомовых территорий, которые будут выполняться жильцами самостоятельно или за отдельную плату.

Ключевые вопросы реформирования жилищного хозяйства города отрабатываются отраслевым управлением с привлечением научного потенциала в лице Харьковской национальной академии городского хозяйства.

Создание новых организационно-правовых форм управления в жилищно-коммунальной сфере будет базироваться на Законах Украины и учитывать интересы потребителей, прежде всего населения, территориальной общины в целом, как собственника коммунального имущества, предприятий, организаций разных форм собственности, которые работают в сфере жилищно-коммунального обслуживания [2, 3].

Обеспечение устойчивого развития и реформирование отношений в жилищной сфере будет осуществляться по таким направлениям [1]:

- принятие соответствующих решений относительно распределения функций собственника жилого фонда, производителей, исполнителей и потребителей жилищно-коммунальных услуг;
- создание службы заказчика жилищно-коммунальных услуг, управление которой передается в коммунальный жилой фонд;
- разработка и утверждение Типового устава службы заказчика жилищно-коммунальных услуг;
- внедрение в одном из районов города демонстрационного проекта службы заказчика жилищно-коммунальных услуг, управление которой передается в коммунальный жилой фонд;
- внедрение договорных взаимоотношений между производителями (поставщиками) коммунальных услуг, службой заказчика, исполнителями жилищно-коммунальных услуг и потребителями;
- формирование в городе единых стандартов и нормативов относительно предоставления жилищно-коммунальных услуг, установление ответственности предприятий за предоставление услуг надлежащего качества или их непредоставление;
- реорганизация, акционирование и приватизация жилищно-эксплуатационных предприятий и организаций, преобразование их в самостоятельные субъекты рынка услуг;
- привлечение частных предприятий и субъектов предпринимательской деятельности к обслуживанию жилого фонда;

- создание конкурентной среды в обслуживании жилого фонда, внедрение конкурсной основы при определении исполнителей услуг по содержанию жилья;

- формирование системы института собственника жилья путем стимулирования его приватизации, создание объединений совладельцев многоквартирных домов;

- предоставление организационного, методологического и финансового содействия на местном уровне созданию ОСМД в имеющемся жилом фонде, в процессе строительства нового жилья, а также в процессе приема-передачи ведомственного жилого фонда в коммунальную собственность;

- назначение в состав исполнительных органов местного самоуправления специалистов, ответственных за создание ОСМД;

- передача ведомственного жилого фонда и обслуживающих его сетей из государственной в коммунальную собственность, утверждение в местных бюджетах расходов на эту цель;

- усовершенствование порядка создания, регистрации и функционирования домовых комитетов, утверждения Типового положения о домовых комитетах;

- поддержка инициативы жителей, предоставление им необходимой финансовой помощи для приведения подъездов жилых домов в надлежащее техническое состояние, дооборудование, закрытие и передача их под охрану жителям, обеспечение закрытия подъездов.

Повышение эффективности управления и развития в сфере благоустройства, городского дорожного хозяйства будет осуществляться за счет следующих мероприятий:

- обеспечение уровня текущей безубыточности предприятий жилищно-коммунальной отрасли города;

- сокращение непроизводительных затрат и потерь предприятий отрасли ЖКХ;

- увеличение поступлений предприятий, которые предоставляют жилищно-коммунальные услуги;

- техническое перевооружение и внедрение инновационной модели развития;

- утверждение принципов гласности и прозрачности в принятии решений;

- повышение уровня подготовки кадров;

- усовершенствование системы управления предприятиями и организациями жилищно-коммунального хозяйства.

Сформированная система управления жилищно-коммунальным хозяйством базируется на размежевании функций, прав и ответствен-

ности уровней и субъектов управления. Успех обеспечения устойчивого развития и пути реформирования жилищно-коммунального хозяйства г.Харькова определяются прежде всего тем, насколько эффективными будут изменения в системе управления, которые направлены на реализацию рыночных механизмов регулирования отношений субъектов рынка жилищно-коммунальных услуг.

Реформирование системы управления и обеспечение устойчивого развития ЖКХ города состоит в следующем:

- формирование системы договорных отношений;
- обеспечение контроля за предоставлением услуг и ответственности за несоблюдение «стандарта услуг»;
- реализация организационно-технических мероприятий по приему в коммунальную собственность жилого фонда;
- реализация мероприятий по подготовке водо-, теплоснабжающих предприятий к корпоратизации и приватизации;
- создание в составе местных органов самоуправления структурных подразделов по вопросам ЖКХ.

Преобразование системы управления жилищно-коммунальным хозяйством города целесообразно осуществить на протяжении 2004 г. на основании создания трехуровневой системы: собственник жилого фонда и других объектов недвижимости – заказчики жилищно-коммунальных услуг – подрядные организации, обеспечивающие предоставление жилищно-коммунальных услуг.

1.Программа реформирования жилищно-коммунального хозяйства г.Харькова на 2003-2010 гг. / Кол. авт. под рук. Шутенко Л.Н., Бабаева В.Н., Семенова В.Т. – Харьков: ХГАГХ, 2003. – 208 с.

2.Об ускорении реформирования жилищно-коммунального хозяйства: Указ Президента Украины от 19 октября 1999 г. №1351/99.

3.Общегосударственная программа реформирования и развития жилищно-коммунального хозяйства на 2004-2010 гг.: Постановление Кабинета Министров Украины от 1 октября 2003 г.

4.О приватизации государственного жилищного фонда: Закон Украины. 1992 г.

*Получено 14.06.2004*

УДК 316.42

Л.С.СОРОКА

*Харьковский городской исполнительный комитет*

## **КАЧЕСТВО И УРОВЕНЬ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ УКРАИНЫ: ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА ОЦЕНКИ**

Рассматривается понятие качества и уровня жизни. Приводятся результаты мониторингового опроса социального самочувствия и оценки качества жизни населения Украины.